



सत्यमेव जयते

# The Gujarat Government Gazette

## EXTRAORDINARY

### PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVI ]

TUESDAY, JANUARY 28, 2025 / MAGHA 8, 1946

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

#### PART IV-B

**Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made  
by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts**

#### URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

##### NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 28<sup>th</sup> January, 2025

#### THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

**No. GH/V/57 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/2699/L:** WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Navsari Urban Development Authority declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 1 (Italva) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively).

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme.

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

- (a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;
- (b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

#### SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

## એનેક્ષર

## મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના નં. ૧ (ઈટાળવા)

## NOTIFICATION NO.GH/V/57 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/2699/L

1. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં “અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રિડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૧, ૪૪, ૪૫, ૬૧, ૮૫, ૮૬, ૧૦૪, ૧૦૮, ૧૧૨, ૧૧૭, ૧૧૮, ૧૩૮, ૧૬૬, ૧૮૬, ૨૦૧, ૨૧૦, ૨૦૫, ૨૧૧ થી ૨૧૬ વિગેરે)
2. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં “મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનું થાય તો ફક્ત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનું અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૮૫, ૮૬, ૧૦૭, ૧૦૮, ૧૧૨, ૧૧૭, ૧૧૮, ૨૦૮ વિગેરે)
3. મૂળખંડ નં. ૪૪, ૪૫, ૬૧, ૮૫, ૮૬, ૧૦૮, ૧૧૨, ૧૧૭, ૧૧૮, ૧૩૮, ૧૬૬, ૨૦૫, ૨૧૧ થી ૨૧૬ વિગેરેમાં યોજનાનો ઇરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઈ કપાત વધારવા બાબતે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
4. યોજનાના સાહિત્યમાં કેસ નં.૨૨૭ માં રે.સ.નં. ૪૪૧/પૈકીની સંપાદનની વિગતોની અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ સાથે ખરાઈ કરી, નહેરના સક્ષમ અધિકારીશ્રી તેમજ સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી અંતિમખંડ નં. ૨૩૮/૨ થી ૨૩૮/૬ ફાળવવાની દરખાસ્ત બાબતે સમીક્ષા કરી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
5. યોજનામાં જે મૂળખંડને વોટર બોડી તરીકે દર્શાવેલ હોય તેનું ક્ષેત્રફળ યથાવત રાખી કપાત વગરનો અંતિમખંડ ફાળવવા તથા વોટર બોડી ઉપર સુચવેલ રોડને તૂટક લાઈનથી નકશામાં દર્શાવવાના રહેશે.
6. લાગુ નગર રચના યોજના તથા નોન-ટી.પી./ડી.પી. વિસ્તારની સ્થળ સ્થિતિ ચકાસી સુચિત ટી.પી. રોડ “ડેડ-એન્ડ” વાળા ન બને અને તેની સતતતા લાગુ આયોજન સાથે સુસંગત રહે તે મુજબ સત્તામંડળના પરામર્શમાં કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
7. મૂળખંડ નં.૨૪૩ અને એસ.એચ.-૮૮ ની દક્ષિણે, કેનાલ ઉપરના સ્થળે હયાત રોડની કન્ટીન્યુટી યોજનાના નકશામાં દર્શાવવાની રહેશે.
8. યોજનામાં સમાવિષ્ટ ખાનગી માલિકીના તથા સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોને સી.જી.ડી.સી.આર. મુજબ બાંધકામપાત્ર/જે-તે હેતુ માટેનો ઉપયોગ જળવાઈ રહે તે મુજબ નિયમીત આકારમાં ફાળવવાના રહેશે. (દા.ત. અંતિમખંડ નં. ૨૮૩, ૩૦૦, ૩૧૮, ૩૨૦, વિગેરે)
9. કેસ નં.૪૪, રે.સ.નં. ૮૪૬ અને ૮૪૭ ના રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી ખાનગી તથા સરકારશ્રીની માલિકીની જમીનને અલગ અલગ અંતિમખંડ ફાળવવા બાબતે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
10. પુનઃ વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના કેસ નં. ૧૨ અને ૧૬૪ માં રેવન્યુ રેકર્ડ ચકાસી માલીકી દર્શાવવાની રહેશે.
11. યોજનામાં સમાવિષ્ટ વોટર બોડી પર રોડ/કોસ ઓવર સુચવવામાં આવેલ નથી જેથી રોડ/કોસ ઓવર સુચવવા તથા કોસ ઓવર માટેના ખર્ચનો સમાવેશ કરવા બાબતે તથા યોજનામાં દર્શાવેલ તમામ સુવિધાના ખર્ચ બાબતે સમુચિત સત્તામંડળનો પરામર્શ મેળવી લેવાનો રહેશે.
12. પ્લાન નં.૩ માં મૂળખંડ નં.૧૭ ની હદો ધ્યાને લેતા તેના ક્ષેત્રફળમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ મૂળખંડની હદોની અધિકૃત રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારા કરવાના રહેશે.
13. યોજનામાં જે મૂળખંડના બાંધકામની અસર અન્યની માલિકીના અંતિમખંડને થતી હોય તેવા મૂળખંડની સામે અંતિમખંડ ફાળવવા બાબતે જરૂરી આધાર-પુરાવાઓ સાથે ચકાસણી કરી યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ/અંતિમખંડ નં. ૨૨, ૨૩, ૪૨, ૪૩, ૪૪, ૨૩૮/૫)

14. અંતિમખંડ નં.૬૭ (તળાવ) ને ટી.પી. રસ્તાથી પ્રવેશ મળી રહે તે મુજબ આયોજન કરવાનું રહેશે.
15. તળાવ/વોટર બોડીની જમીનનું ટોકન દરે મૂલ્યાંકન અંદાજવાનું રહેશે.
16. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોની લાભા-લાભની ટકાવારી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નક્કી કરવાની રહેશે.
17. યોજનામાં સુવિધા ખર્ચમાં સુચવેલ બગીચાના ડેવલોપમેન્ટ ખર્ચ અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા નિયમો-૧૯૭૯ ની જોગવાઈ મુજબ રદ કરવાનો રહેશે.
18. યોજનામાં જે કેસોમાં સત્તા પ્રકાર 'નવી શરત' અથવા 'ગણોતધારા કલમ-૪૩' હોય, તેવા કેસોમાં પુનઃ વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના રિમાર્ક્સ કોલમમાં તેને અનુરૂપ નોંધ દર્શાવવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૧૯૪, વિગેરે)
19. યોજનામાં જે કેસોમાં એક જ જમીન માલિક હોય તેવા કેસોમાં પુનઃવહેંચણી તથા મૂલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં દર્શાવેલ "જમીન માલિકોના હક્ક હિસ્સાવાળી" નોંધ રદ કરવાની રહેશે.
20. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) માં કોલમ નં.૧૬ (વિશેષ નોંધ) માં અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા તેના નિયમો-૧૯૭૯ ની જોગવાઈને અનુરૂપ શરતો આમેજ કરવા તેમજ ધારાકીય જોગવાઈથી વિરુદ્ધ નોંધ રદ કરવાની રહેશે.
21. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૦૨.૦૭.૨૦૨૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ "અર્બન ફોરેસ્ટ" ના હેતુ માટેના અંતિમખંડોની ફાળવણી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કરવાની રહેશે.
22. પુનઃ વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) માં હયાત રસ્તાને મૂળખંડ નં. ૨૪૮ થી ૨૫૩ ની સામે કોઈ અંતિમખંડ ફાળવેલ નથી કે વળતર આપવાની દરખાસ્ત કરેલ ન હોઈ, સદર મૂળખંડ નંબર રદ કરી "હયાત માર્ગ" તરીકે યોજનામાં દર્શાવવા આનુસંગિક કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
23. મુખ્ય નગર નિયોજકશ્રી દ્વારા અધિનિયમની કલમ-૪૧(૧) હેઠળ આપેલ પરામર્શની હદ મુજબ યોજનાની હદ દર્શાવવાની રહેશે.
24. અંતિમખંડ નં. ૨૮૬ (વાણીજ્ય વેચાણ માટે) ને ૨૪ મી. ના રસ્તા પરથી પ્રવેશ મળે તે મુજબ સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી ફાળવવાનો રહેશે.
25. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ જે અંતિમખંડો ૧૦૦% યોજના વિસ્તારને લાભદાયી છે તેમાં પુનઃ વહેંચણી પત્રકના કોલમ નં. ૯ થી ૧૫ ની વિગતો ચકાસણી કરી સુધારો કરવાનો રહેશે.
26. મૂળખંડ નં. ૨૧૦ તથા ૨૪૧ વચ્ચે સુચવેલ રોડની પહોળાઈ દર્શાવવામાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ સદર બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

**PRAKASH DUTTA,**

Officer on Special Duty & Ex-Officio  
Joint Secretary to Government.

-----

